

Botschaft

Ordentliche Gemeindeversammlung

Mittwoch, 13. August 2014,

19.30 Uhr, in der Aula

(Bitte an Versammlung mitbringen)

T R A K T A N D E N L I S T E

1. Genehmigung eines Verpflichtungskredites von Fr. 400'000.00 inkl. MWSt. für die Sanierung des Mösliweges

2. Bauliche Massnahmen Turnhallen und Aula
 - Variante 1: Neubau 2-Fach Turnhalle und Umnutzung bestehendes Gebäude, Projektierungskredit Fr. 660'000.00
 - Variante 2: Sanierung mit Raumerweiterung beider Turnhallen, Geräteraum, Sanierung mit Raumerweiterung Aula, Einbau Schulküche, Verpflichtungskredit Fr. 8'200'000.00
 - Variante 3: Sanierung mit Raumerweiterung der oberen Turnhalle und Geräteraum, Sanierung mit Raumerweiterung Aula, Einbau Schulküche, Verpflichtungskredit Fr. 7'355'000.00

3. Informationen aus dem Gemeinderat

4. Verschiedenes

1. Genehmigung eines Verpflichtungskredites von Fr. 400'000.00 inkl. MWSt. für die Sanierung des Mösliweges

1. Ausgangslage



Am Mösliweg sind in den vergangenen Jahren diverse Einfamilienhäuser neu erstellt worden. Der Strassenoberbau befindet sich in einem schlechten Zustand. In einigen Bereichen sind grosse Deformationen vorhanden. Bei einigen Schächten ist ersichtlich, dass sich der Belag teilweise abgesenkt hat. Dies lässt darauf schliessen, dass nicht überall ein intakter Kieskoffer vorhanden ist. Weiter weist die Strasse wenig Gefälle auf, was zu Pfützen und im Winter zu Glatteis führt. Die Entwässerung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und muss angepasst werden.

Die Gemeinde Hindelbank beabsichtigt, den Mösliweg zwischen dem Holzühleweg und dem Weissensteinweg zu sanieren. Mit der Strassensanierung wird zusätzlich das Konzept der öffentlichen Beleuchtung mit LED umgesetzt.

2. Sanierungsprojekt

Das Sanierungsprojekt des Mösliwegs ist darauf ausgelegt, dass möglichst wenig Anpassungsarbeiten an der Entwässerung und den Vorplätzen anfallen. Das Projekt kann in drei Abschnitte unterteilt werden:

Holzühleweg bis Bärmatweg

Aufgrund der Anpassung des Strassengefälles ist im Bereich des Dorfbachwegs der gesamte Belag zu ersetzen. Im restlichen Bereich wird nur der Deckbelag ersetzt. Wo erforderlich wird eine Ausgleichschicht eingebaut. Die bestehende Beleuchtung wird ersetzt. Ebenfalls sind Arbeiten an Randabschlüssen sowie der Strassenentwässerung vorgesehen.

Bärmattweg bis Juraweg

Der Belag wird über die gesamte Länge voraussichtlich komplett ersetzt. Die bestehenden Randabschlüsse müssen auch in diesem Abschnitt teilweise erneuert werden. Neben der neuen Beleuchtung sind auch hier Arbeiten an der Strassenentwässerung vorgesehen.

Juraweg bis Weissensteinweg

In diesem Abschnitt wird der gesamte Strassenaufbau (inkl. Kieskofferung) erneuert. Auch hier wird die bestehende Beleuchtung ersetzt.

3. Kosten

Die errechneten Baukosten +/- 10 % basieren auf eingeholten Baumeisterofferten (Preisbasis Mai 2014) und setzen sich wie folgt zusammen:

Baumeister Strassenbau	ca. CHF	222'000.—
Baumeister Strassenentwässerung	ca. CHF	32'000.—
Baumeister Beleuchtung	ca. CHF	25'000.—
Elektriker Beleuchtung	ca. CHF	7'000.—
Kandelaber	ca. CHF	15'000.—
Signalisation / Markierung	ca. CHF	5'000.—
Ingenieurarbeiten	ca. CHF	20'000.—
Diverses / Unvorhergesehenes	<u>ca. CHF</u>	<u>32'000.—</u>
	ca. CHF	358'000.—
Mehrwertsteuer 8%	ca. CHF	29'000.—
Rundung	<u>ca. CHF</u>	<u>13'000.—</u>
Gesamtkosten inkl. MWST	ca. CHF	400'000.—

4. Termine

Sofern der Kredit an der Gemeindeversammlung bewilligt wird, ist der Bau ab August 2014 bis November 2014 vorgesehen. Die Deckbeläge werden im Jahr 2015 eingebracht.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit von Fr. 400'000.00 inkl. MWSt. für die Sanierung des Mösliweges zu genehmigen.

2. Bauliche Massnahmen Turnhallen und Aula

- **Variante 1: Neubau 2-Fach Turnhalle und Umnutzung bestehenden Gebäude, Projektierungskredit Fr. 660'000.00**
 - **Variante 2: Sanierung mit Raumerweiterung beider Turnhallen, Geräteraum, Sanierung mit Raumerweiterung Aula, Einbau Schulküche, Verpflichtungskredit Fr. 8'200'000.00**
 - **Variante 3: Sanierung mit Raumerweiterung der oberen Turnhalle und Geräteraum, Sanierung mit Raumerweiterung Aula, Einbau Schulküche, Verpflichtungskredit Fr. 7'355'000.00**
-

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an der Gemeindeversammlung¹ vom 02. Dezember 2013 nachfolgenden Auftrag im Rahmen der Massnahmenplanung Turnhalle/Aula erhalten:

"...der nächsten Gemeindeversammlung ein Projekt für einen Neubau vorzulegen, nach erneuter Abklärung des Raumbedarfs der Schulen. Das Projekt hat auch zu beinhalten, was mit dem alten Gebäude passiert. Dieses Projekt ist mit dem heute vorliegenden Projekt der Gemeindeversammlung zur Auswahl vorzulegen."

Der Gemeinderat hat für die weiteren Untersuchungen im Anschluss an die Gemeindeversammlung eine nicht ständige Kommission eingesetzt, welche sich aus Vertretern der Schule, des Sports, der Musik sowie der Politik zusammensetzt. In einer ersten Phase wurden bei den Schulen die Bedürfnisse und Anforderungen abgeholt. Diese wurden anschliessend gemeinsam klassifiziert und die projektrelevanten Anforderungen herausgeschält. Diese sehen wie folgt aus:

1. Priorität im Rahmen der Massnahmenplanung:

- 2 Turnhallen mit BASPO-Norm
- Entsprechende sanitäre Einrichtungen
- Ersatz bestehender Schulküche
- Musik-/Bandraum (sofern Platz)
- Bühne mit deutlich grösserer Tiefe
- Akkustik der Aula muss deutlich besser sein
- Pausenplatz ist attraktiver zu gestalten und nicht als Parkplatz zu nutzen

2. Priorität (zu einem späteren Zeitpunkt):

- Auslagerung Bibliothek
- Neubau Kindergarten als Basisstufe
- Sanierung Aussensportplatz

¹ Informationen zum Antrag an der Gemeindeversammlung vom 02.12.2013 befinden sich auf der Internetseite der Gemeinde (www.hindelbank.ch) unter Behörden/Gemeindeversammlung.

- Schulräume technisches Gestalten (grösserer Platzbedarf)
- Schulräume textiles Gestalten (grösserer Platzbedarf)

In einem nächsten Schritt sind Überlegungen angestellt worden, welche Varianten und Variantenstandorte sich aus der vorliegenden Situation ergeben. Es hat sich dabei gezeigt, dass sich bei einem Neubau folgende Variante am ehesten kostengünstig realisieren lassen würde: Neubau 2-Fach Turnhalle und Umnutzung bestehendes Gebäude als Aula mit Integration der Schulküche. Die Planer Arn + Partner AG für den Neubau der Turnhalle sowie H+R Architekten für den Umbau des bestehenden Gebäudes wurden mit der Ausarbeitung der Varianten beauftragt.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse haben sich für den Gemeinderat und die nicht ständige Kommission 3 Varianten zur Vorlage an die Gemeindeversammlung ergeben:

- Variante 1: Neubau 2-Fach Turnhalle und Umnutzung bestehendes Gebäude
- Variante 2: Sanierung mit Raumerweiterung **beider** (untere und obere) Turnhallen, Geräteraum, Sanierung mit Raumerweiterung Aula, Einbau Schulküche
- Variante 3: Sanierung mit Raumerweiterung der **oberen** Turnhalle und Geräteraum, Sanierung mit Raumerweiterung Aula, Einbau Schulküche (alte Variante C)

2. Beschreibung der Varianten

Zu beachten ist, dass die Varianten unterschiedliche Detaillierungsgrade in ihrer Ausarbeitung wie auch in ihrer Kostenberechnungen haben. Die Berechnungen der Variante 1 sind als Grobkostenschätzungen zu betrachten. Hier ging es vorwiegend um eine Machbarkeitsstudie und deshalb sind die Kosten +/- 25% genau. Die Berechnungen der Variante 2 und 3 entsprechen Kostenbetrachtungen, welche bereits auf vorhandenen Richtofferten beruhen und sind somit auch reif für einen allfälligen Ausführungskredit. Für die Variante 1 kann die Gemeindeversammlung nur den Planungskredit genehmigen. Für die Varianten 2 und 3 kann bereits der Verpflichtungskredit für die Ausführung genehmigt werden.

2.1. Variante 1: Neubau 2-Fach Turnhalle und Umbau bestehendes Gebäude

Umbau bestehendes Gebäude:

Das bestehende Turnhallen/Aula-Gebäude wird umgenutzt. Dabei wird die obere Turnhalle (Erdgeschoss) zur Aula umgebaut. Die heutige Aula (Obergeschoss) wird zur Schulküche mit angrenzendem Unterrichtsraum umfunktioniert. Weiter wird im Obergeschoss ein zusätzlicher Musikraum als Übungs- und Unterrichtszimmer eingebaut. Die Erschliessung zum Obergeschoss erfolgt über eine neue Treppe mit integriertem Treppenlift. Das Entree zur Aula wird neu gestaltet und Platz für Garderobe usw. geschaffen. Das Gebäude wird ab Erdgeschoss energetisch saniert und die technischen Ein-

richtungen auf den neusten Stand gebracht. In den Untergeschossen werden keine Sanierungen und zusätzliche Dämmungen vorgenommen. Die Räume bleiben als Raumreserve bestehen.

Kostenübersicht Umbau Variante 1 (Kostengenauigkeit +/- 25%):

BKP ²	Beschrieb	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	250'000.00
BKP 2	Gebäude	3'180'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	320'000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	115'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	165'000.00
	Totalkosten inkl. Mwst	4'030'000.00

Neubau Doppelturnhalle

Der Neubau soll auf der Wässerplatte erfolgen. Es werden zwei einfache Turnhallen gemäss BASPO-Norm erstellt, welche durch eine Falttrennwand getrennt werden, so dass der parallele Betrieb in zwei Hallen möglich ist. Die Turnhalle wird um etwa 4 Meter in den Boden gesenkt und ragt somit etwa 7 Meter über das gewachsene Gelände. Die Geräteräume sind auf der gegenüberliegenden Seite des Eingangsbereichs angeordnet. Das Gebäude verfügt nicht über eine Zuschauertribüne. Es sind total 4 Garderoben für Schüler und Vereine sowie 2 Lehrgarderoben vorgesehen. Die Innenhöhe der Halle beträgt 9 Meter. Es ist ein Minergiestandard vorgesehen, wie auch der Anschluss an den Wärmeverbund. Weiter wurde der Bau von Parkplätzen neben der Halle studiert und separat berechnet. Pläne befinden sich im Anhang.

Kostenübersicht Neubau Variante 1 (Kostengenauigkeit +/- 25%):

Turnhalle:

BKP	Beschrieb	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	70'000.00
BKP 2	Gebäude	5'960'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	300'000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	240'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	340'000.00
	KV Reserve	990'000.00
	Totalkosten inkl. Mwst	7'900'000.00

² Baukostenplan gemäss SIA

Kostenzusammenzug Variante 1 (Kostengenauigkeit +/- 25%):

Umbau: 4'030'000.00

Neubau: 7'900.000.00

Total: 11'930'000.00

Aufgrund der eingebauten Reserven geht der Gemeinderat und die nicht ständige Kommission von einer Kostenschätzung für die Realisierung der Variante 1 von ca. 12 Mio. Franken aus. In dieser Kostenschätzung sind keine Landkosten enthalten. Dieses gehört der Gemeinde.

2.2 Variante 2: Sanierung bestehendes Gebäude, Raumerweiterung beider Turnhallen

Die Variante basiert auf der Variante 3 (Variante, welche an der letzten Gemeindeversammlung vorgelegt wurde) und berücksichtigt die Anforderung der Schule nach 2 gleich grossen Turnhallen, welche der BASPO-Norm entsprechen. In dieser Variante wird somit zusätzlich die untere Turnhalle auch entsprechend vergrössert. Die Höhe dieser Halle bleibt aber unverändert. Die restlichen Veränderungen entsprechend vollumfänglich der Variante 3. Die Variante beinhaltet folgende Massnahmen:

- Ersatz der kompletten Haustechnik (HLKSE)
- Innenraumsanierung (Boden/Wand/Decke)
- Erweiterung der Turnhallen im Erdgeschoss und im Untergeschoss gemäss heutigen Normen/Vorgaben
- Die Höhe der Turnhalle im Untergeschoss bleibt unverändert
- Umgestaltung Untergeschoss
- Erweiterung Schulküche inkl. Nebenräume und WC-Anlage im Erdgeschoss
- Erweiterung Aula im Obergeschoss
- Einbau Liftanlage
- Neue Bühnentechnik/Anlage
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle (Dach/Fenster/Wände) -> Minergie-Standard
- Umgestaltung Abstellplätze für Fahrräder
- Behindertengerechter Zugang auf allen Ebenen

Kostenübersicht Variante 2 (Kostengenauigkeit +/- 10%)

Der Kostenvoranschlag sieht für die Variante 2 wie folgt aus:

BKP ³	Beschrieb	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	330'000.00
	Aufrechterhaltung Betrieb	285'000.00
BKP 2	Gebäude	5'530'000.00
	Ausbau Turnhalle UG	560'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	395'000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	110'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	260'000.00
	Ausbau Turnhalle UG	20'000.00
BKP 1-5	Totalkosten ohne Mwst	7'490'000.00
	Alternativen zum Turnbetrieb	90'000.00
	Mwst 8%	606'400.00
	Total Kosten (gerundet)	8'200'000.00

Für die Aufrechterhaltung des Turnunterrichts und die Alternativen zum Schulbetrieb muss mit Mehrausgaben von Fr. 375'000.00 gerechnet werden. Diese bestehen aus Fr. 285'000.- für die Aufrechterhaltung (z.B. Provisorien für Garderoben) und Fr. 90'000.00 für Alternativen (z.B. Schwimmbad-Besuche). Gegenüber der Variante 1 oder 3 kann hier kein paralleler Sportunterricht während der Bautätigkeiten erfolgen. Aus diesem Grund sind die dafür eingerechneten Kosten deutlich höher.

2.3 Variante 3: Sanierung bestehendes Gebäude, Raumerweiterung obere Turnhalle

Im Grundsatz wird hier auf die Botschaft der Gemeindeversammlung vom 02. Dezember 2013 verwiesen. Die Variante beinhaltet folgende Massnahmen:

- Ersatz der kompletten Haustechnik (HLKSE)
- Innenraumsanierung (Boden/Wand/Decke)
- Erweiterung der Turnhalle im Erdgeschoss gemäss heutigen Normen/Vorgaben
- Umgestaltung Untergeschoss
- Erweiterung Schulküche inkl. Nebenräume und WC-Anlage im Erdgeschoss
- Erweiterung Aula im Obergeschoss
- Einbau Liftanlage

³ Baukostenplan gemäss SIA

- Neue Bühnentechnik/Anlage
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle (Dach/Fenster/Wände) -> Minergie-Standard
- Umgestaltung Abstellplätze für Fahrräder
- Behindertengerechter Zugang auf allen Ebenen

Kostenübersicht Variante 3 (Kostengenauigkeit +/- 10%)

Der Kostenvoranschlag sieht für die Variante 3 wie folgt aus:

BKP	Beschrieb	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	330'000.00
	Aufrechterhaltung Betrieb	145'000.00
BKP 2	Gebäude	5'530'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	395'000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	110'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	260'000.00
BKP 1-5	Totalkosten ohne Mwst	6'625'000.00
	Alternativen zum Turnbetrieb	55'000.00
	Mwst 8%	530'000.00
	Total Kosten	7'355'000.00

Für die Aufrechterhaltung des Turnunterrichts und die Alternativen zum Schulbetrieb muss mit Mehrausgaben von Fr. 200'000.00 gerechnet werden. Diese bestehen aus Fr. 145'000.- für die Aufrechterhaltung (z.B. Provisorien für Garderoben) und Fr. 55'000.00 für Alternativen (z.B. Schwimmbad-Besuche).

3. Auswirkungen auf die Finanzsituation

Die detaillierten Auswirkungen je Variante können der Tabelle im Anhang entnommen werden. Die Auswirkungen im 1. Jahr im Überblick:

Variante	Investition	Abschreibung Linear 25 Jahre	Zinskosten abnehmend 3% (1. Jahr)	Betriebskosten gleichbleibend (3.6% bzw. 2%)	Total	Auswirkungen Steuern in 1/10
1	12 Mio.	480'000	360'000	432'000	1'272'000	+1.5
2	8.2 Mio.	328'000	246'000	164'000	738'000	0
3	7.35 Mio.	294'000	220'500	147'000	661'500	0

Aufgrund der Prognosen kann festgehalten werden, dass für die Variante 1 mit einer Steuererhöhung von minimal 1.5 Steuerzehntel gerechnet werden muss. Jedoch auch dies würde weitere Investitionen über lange Zeit erschwert möglich machen. Die Varianten 2 und 3 könnten mit der momentanen Steueranlage finanziert werden.

Ein Steuerzehntel bedeutet für die Gemeinde Fr. 300'000.00. Ein Steuerzehntel bedeutet eine höhere Belastung in den Staats- und Gemeindesteuern von 2%. Nachfolgend ein paar Beispiele, was 1 Steuerzehntel ausmacht:

Steuerbetrag (Fr./Jahr)	1'000	5'000	8'000	10'000	12'000	15'000	20'000
Erhöhung (Fr./Jahr)	20.00	100.00	160.00	200.00	240.00	300.00	400.00

4. Fazit

Aufgrund der finanziellen Auswirkungen eines Neubaus einer 2-Fach Turnhalle sowie der Sanierung des bestehenden Gebäudes inkl. Umnutzung als Aula und Schulküche sieht der Gemeinderat wie auch die nicht ständige Kommission jedoch davon ab. Nachdem die Steuern im Dezember 2013 bereits um 2 Zehntel erhöht worden sind, will der Gemeinderat nicht in kurzer Zeit eine weitere Steuererhöhung um 2 Zehntel (auf einen Steuersatz von 1.84) beantragen. Die Bedürfnisse der Schule können mit der Variante 2 (Sanierung, Erweiterung bestehendes Gebäude mit 2 flächenmässig gleich grossen Turnhallen) auch längerfristig abgedeckt werden. Da die Arbeiten aufgrund des Auftrages an den Gemeinderat z.H. der Gemeindeversammlung vom 02. Dezember 2013 für die Variante 2 soweit detailliert vorliegen, kann für diese Variante bereits der Verpflichtungskredit von Fr. 8'200'000.00 beantragt werden. Bei einer allfälligen Genehmigung der Variante 1 (Neubau und Umnutzung) kann die Versammlung nur den Planungskredit von Total 660'000.00 (Fr. 600'000.00 für die Detaillierung des Neubaus und 60'000.00 für die Planung des Umbaus) sprechen.

Antrag

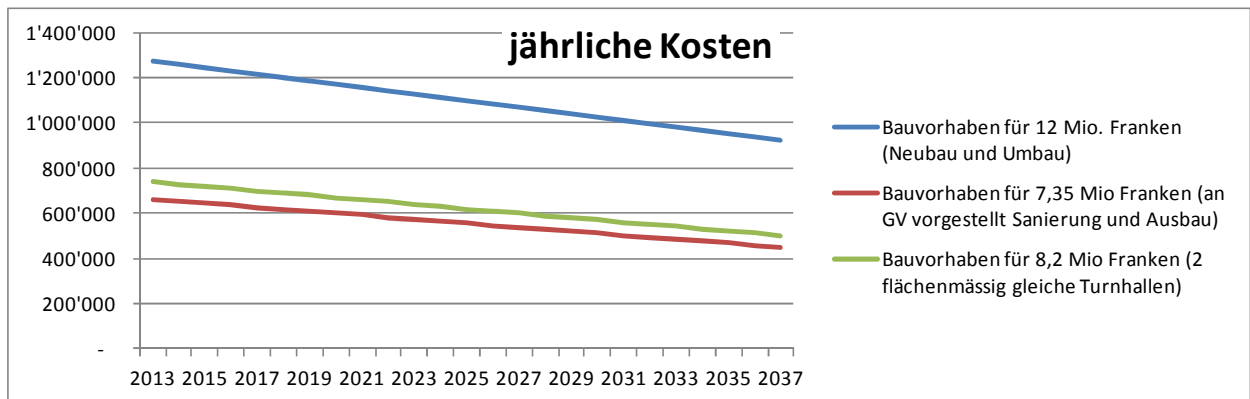
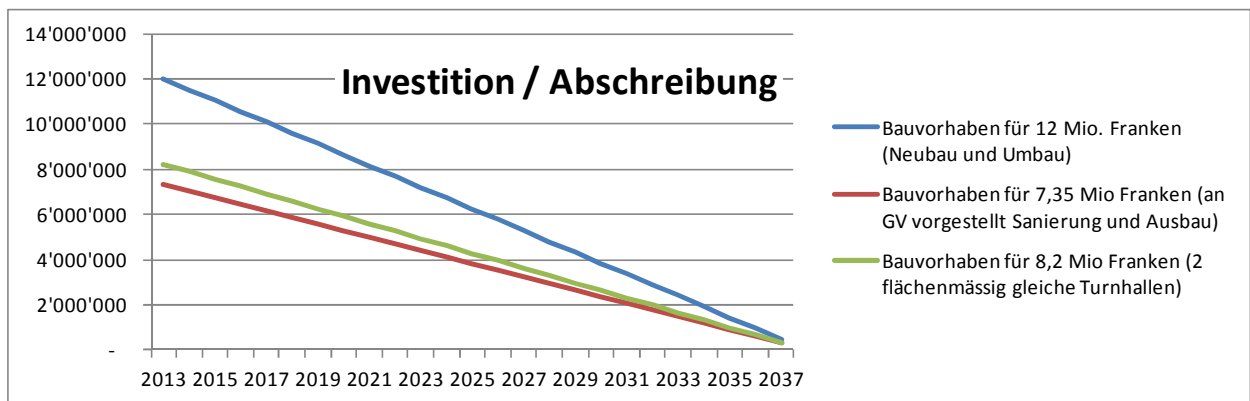
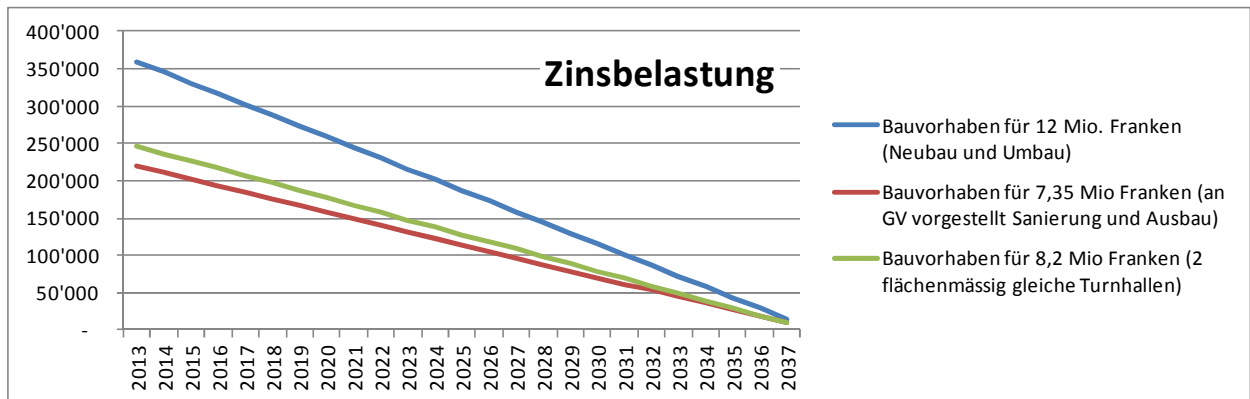
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, einen Verpflichtungskredit von Fr. 8'200'000.00 für die Sanierung mit Raumerweiterung **beider** (untere und obere) Turnhallen, Geräteraum, Sanierung mit Raumerweiterung Aula, Einbau Schulküche (Variante 2) zu genehmigen.

Abstimmungsverfahren

Das Abstimmungsverfahren erfolgt in dieser Reihenfolge:

1. Variante 3 gegen Variante 1
2. Sieger aus 1 gegen Gemeinderatsantrag (Variante 2)
3. Abstimmung über die Siegevriante

Auswirkungen auf die Finanzsituation



Alle stimmberechtigten Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger sind freundlich eingeladen, an dieser Gemeindeversammlung teilzunehmen.

3324 Hindelbank, im Juli 2014

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:	Die Gemeindeschreiberin:
D. Wenger	K. Witschi